

Виступ Голови
Держземагентства України
Сергія Тимченка
на 5-му міжнародному форумі
«Агробізнес України 2013»,
який проходив у Києві
12-14 березня цього року

Сергій ТИМЧЕНКО,
Голова Держземагентства
України:

"ЗАВЕРШАЛЬНИМ АКОРДОМ земельної реформи

СТАНЕ ПРИЙНЯТТЯ ЗАКОНУ ПРО ВІДМІНУ МОРАТОРІЮ"

Україна впритул наближається до відкриття ринку сільськогосподарських земель. Одна з головних вимог запуску ринку — створення єдиного автоматизованого земельного кадастру — успішно виконана. 1 січня запрацювала Національна кадастрова система, яка отримала високу оцінку міжнародних перевіряючих органів — експертів Світового банку і ФАО (продовольчої і сільськогосподарської організації Об'єднаних Націй). Крім того, вперше за 20 років земельної реформи інформація про землю стала доступною з он-лайн публічної кадастрової карти. Це велике досягнення України на шляху до прозорості у земельній сфері.

Сьогодні перед українським суспільством уже не стоїть питання відкривати чи не відкривати ринок земель. Відповідь очевидна — відкривати. Залишити все, як є, більше не можна — інакше українське село помре разом зі своєю інженерною і соціальною інфраструктурою.

Дискусія переходить в інше русло — як відкривати, за якими правилами грати, як уникнути зловживань, як знайти баланс між інтересами всіх гравців — від власника паю до великого агрохолдингу.

Завершальним акордом земельної реформи стане прийняття закону про відміну мораторію. Відповідний урядовий законопроект «Про обіг земель сільськогосподарського призначення» сьогодні активно розробляється в Держземагентстві. Ми плануємо завершити роботу над ним і зареєструвати у парламенті до липня 2013 року.

Яка ідеологія законопроекту про обіг земель, який нами розробляється? Очевидно, що питання вкрай заполітизоване. Тому перед нами стоїть завдання сформувати українську модель ринку, яка б не роз'єднувала суспільство, а, навпаки, консолідувала його, знімаючи протестні настрої.

Отже, меседж перший, з якого досягнуто суспільного консенсусу.

КОЖЕН ПОВИНЕН МАТИ ПРАВО ВІЛЬНО ПРОДАВАТИ

Неможливість вільно розпоряджатися своєю приватною власністю щорічно погіршує структуру земельного фонду країни, стрімко збільшує перехід землі у власність до міських правонаступників, зовсім незацікавлених господарювати на землі.

Крім того, сьогодні налічується майже 2 мільйони гектарів виморочної спадщини — а це майже півмільйона громадян, які померли і не до кінця скористалися всіма вигодами свого земельного майна.

Меседж другий.

ХТО МАЄ ПРАВО КУПУВАТИ

Сьогодні в суспільстві позитивно сприймається ідея про заборону на купівлю сільгоспземель юридичними особами та іноземцями. Українські чорноземи зможуть купувати виключно фізичні особи-громадяни країни і держава. Така політика дозволить вивести українське село з деградації за рахунок розвитку насамперед дрібного і середнього бізнесу.



Могутнім гравцем на ринку виступить держава, в тому числі через Державний земельний банк. Держава планує активно викуповувати землі з метою їх ефективного використання для подальшої державної підтримки бізнесу на селі.

По-перше, це дозволить державі утримувати необхідний масив земель у своїй власності для забезпечення продовольчої безпеки.

По-друге, в кожному земельному масиві за рахунок виморочної спадщини орендодавцем виступатиме держава, що буде стимулювати орендаря до більш ефективного поводження із землею.

По-третє, у держави з'являться додаткові доходи, які вона зможе направляти на державну підтримку дрібного сільгоспвиробника.

Меседж третій.

ВИСОКА ЗЕМЕЛЬНА РЕНТА МАЄ БУТИ ПЕРЕРОЗПОДІЛЕНА НА КОРИСТЬ СУСПІЛЬСТВА

У законопроекті передбачається закріпити норму про мінімум 3-відсоткову орендну плату від нормативно-грошової оцінки не як рекомендовану, а як обов'язкову норму.

Також буде введена додаткова плата в розмірі 1% від нормативки, яка відраховується до місцевих бюджетів на розвиток територій. А для земель державної власності половина цього прибутку буде йти в держбюджет на спецфонд для подальшого фінансування викупу паїв у громадян і державної підтримки дрібного сільгоспвиробника.

Меседж четвертий.

ВСТАНОВЛЕННЯ МІНІМАЛЬНОЇ НОРМИ ПРАЦЕВЛАШТУВАННЯ

Для українських реалій ненормально, коли в господарстві на 10 тис. гектарів працює всього 10 осіб. На селі, крім роботи на землі, фактично нема іншої форми зайнятості. Тому законом буде встановлено мінімальний рівень повної зайнятості на одиницю площі, звичайно, з врахуванням природно-кліматичних зон і структури розселення, що склалася.

І останній меседж.

ОРЕНДА

В умовах мораторію чи обмеженого ринку земель альтернативою повинна стати оренда. Плануються такі законодавчі ініціативи:

- Закріпити мінімальний строк оренди на рівні не менше 7 років.
- Дати можливість купувати право оренди напряму, а не через корпоративні права, тобто вільне відчуження оренди.
- Перетворити право оренди в предмет застави в банку.
- Посилити державні гарантії непорушності раніше укладених договорів, що діють.

На сьогодні Держземагентство планує вводити норми з обмеження обсягів оренди сільгоспземель. Для регулювання цих відносин цілком достатньо діючих норм антимонопольного законодавства.

Держземагентство добре розуміє, що в 2013 році у зв'язку зі змінами порядку реєстрації договорів оренди багато сільгоспвиробників зазнають труднощів. Тому ми спільно з Міністерством юстиції України виступаємо з терміновою законодавчою ініціативою про спрощення процедури реєстрації прав на землю в частині оренди.

Зокрема, пропонується здійснювати реєстрацію права оренди паїв без повторної первинної реєстрації прав власності громадян на ці ділянки.

Підсумовуючи, хочу сказати, що головна мета, яку ми прагнемо досягти нашими законодавчими ініціативами у відносинах з крупним і середнім агробізнесом — це зберегти економічно вигідні умови орендного господарювання в Україні, що існують, підкріпивши його розвитком соціальної стабільності, а також державними гарантіями набутих прав і безперешкодного користування ними.